

西神中央駅ビル テナント募集要項

1 趣旨

株式会社こうべ未来都市機構（以下「当社」という。）では、地域住民の生活利便性向上の寄与及び地域活性化を図るべく、安定的に運営していただける出店者を募集します。

2 物件概要

(1) 所在地

神戸市西区糀台5丁目9番4号 神戸市営地下鉄西神中央駅ビル2階

(2) 募集区画 2区画（A区画・B区画、位置図は別紙参照）

ア A区画又はB区画での個別応募を基本とします。

イ A+B区画（2区画）での応募も可能とします。

※ A又はBの個別区画に応募がなかった場合は、A+B（2区画）応募を優先します。

(3) 店舗面積

A区画：110.43㎡、B区画：167.32㎡（A+B=277.75㎡）

(4) 構造上の制約

建物の構造に影響を与えるような改修を行うことはできません。

（区画内に排煙設備、給排水設備はありません。）

3 募集業種

物販店、サービス店、事務所 等

原則、西神中央駅ビル及び西神センタービル内の既存テナントと同業種でないこと。ただし、業種業態によっては出店を認める場合もあります。

※ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条に定める風俗営業の用に供することはできません。

4 応募資格

(1) この募集要項の趣旨を熟知し、かつ諸条件を遵守できること。

(2) 経営に必要な資格、免許、技能、知識、資力等を有し、持続的な経営が可能であること。

(3) 次のいずれの事項にも該当しないこと。

① 公租公課を滞納している者

② 破産者で復権を得ない者（これに該当する役員がいる法人を含む。）

③ 禁固刑以上の刑に処せられ、その執行を終わり又は執行を受けることがなくなった日から2年を経過しない者（これに該当する役員がいる法人を含む。）

④ 会社更生法、民事再生法、破産法による各手続き開始の申し立てがなされている者（更生計画、再生計画等の許可決定がなされている場合は除く。）

⑤ 暴力団による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号から第4条若しくは第6号のいずれかに該当する者又は、これらに該当する者と社会的に非難されるべき関係を有する者（これらに該当する役員がいる法人を含む。）

⑥ 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者

⑦ 神戸市から指名停止措置を受けている者

※ 応募資格確認のため、提出いただいた情報を警察等関係機関への照会資料として使用する場合があります。また、契約後に無資格であることが判明した場合は、契約解除及び違約金・損害賠償請求の対象となります。

5 契約条件等

(1) 契約方法

当社と借地借家法第38条に定める定期建物賃貸借契約を締結していただきます。

(2) 契約期間

① 契約期間は、引渡日から令和16年3月31日までとします。

② 出店者は、6か月前の事前予告の上で退店することができますが、令和11年3月31日までに退店する場合は当社所定の解約金の支払が必要です。

(3) 賃料等

① 固定賃料

入札額による月額。ただし、A区画：月額630,000円（税別）以上とします。

B区画：月額960,000円（税別）以上とします。

※ A区画+B区画：月額1,500,000円（税別）以上とします。

（ただし、2 募集概要（2）※ のとおりですのでご注意ください。）

② 共益費

A区画：月額 89,448円（税別）

B区画：月額135,529円（税別）

③ 賃料等の支払い

引渡し日から発生します。なお、月当初でない場合は日割計算いたします。また、賃料は月払いとします。

(4) 敷金

固定賃料の12か月分相当額とします。

※ 賃貸借契約締結時に無利息でお預かりし、契約の終了後、出店者が店舗を原状回復し、明渡しが完了した後に返還いたします。賃料・共益費・敷金は、当社が指定する期日までに指定された金融機関の口座へ振り込み入金してください。

(5) 個別経費

① 店舗で使用の電気代は、月締めで賃料等と併せて請求します。

② 店舗専用設備の点検、清掃、塵芥の処理費は出店者の負担となります。

③ 電話等については、出店者と各企業者の直接契約となります。

④ 事業系廃棄物の処理は、神戸市条例等・関係諸法規を遵守し、出店者と処理会社の直接契約となります。

6 引渡条件等

(1) 引渡日

令和6年3月中旬を予定

(2) 引渡状態

原則として、引渡時点での現状有姿になります。

(3) 店舗工事等

- ① 工事に要する費用は、出店者の負担となります。
- ② 工事の設計施工は、当社に施工計画書、平面図、立面図、照明図、コンセント図、回路図、分電盤結線図、電気容量負荷図、その他、当社が必要と認める資料を提出し、当社の承認を受けたうえで着工となります。
- ③ 構造上の制約等により、計画された工事が実施できない場合もあり得ます。その際、当社及び交通局は何ら責任を負わないものとします。
- ④ 入店時に限らず店舗の修理、模様替等、備品の入替、造作を変える場合は、当社が必要と認める資料を提出し、当社の承認を受けたうえで行うことになります。

(4) 既設設備

- ① 電気設備
- ② 空調設備
- ③ 防災・消防用設備（自動火災報知機、誘導灯、排煙設備、非常用照明等）

7 使用上の制限

出店者は、使用上の制限として下記のことを遵守してください。

- (1) 店舗を許可された目的以外に使用してはならない。
- (2) 店舗を第三者に譲渡又は転貸してはならない（フランチャイズ契約等、特に当社が認めたものを除く）。
- (3) 公序良俗に反することをしてはならない。
- (4) 営業時間（開店準備や閉店後の後片付け時間を含む。）及び商品等の搬入は駅ビルの営業時間内（7：00～23：00）とし、当社の指示に従うこと。
- (5) 駅構内で行う維持管理等に関する工事に協力すること。
- (6) 店舗区画以外に商品等を陳列してはならない。
- (7) 営業により生じた塵芥・事業系廃棄物等の処理については出店者の責任において処理すること。
- (8) 在庫置場や更衣室等については、店舗区画内で確保すること。
- (9) 店舗区画内は禁煙とする。
- (10) 周囲に蒸気・煙・臭いを出さないこと。
- (11) 出店に関して、行政機関の許認可等が必要な場合は、出店者の責任において取得すること。
- (12) 什器、備品、カーテン等は防災の物を使用すること。
- (13) 防火管理については、駅ビル及び駅の防火管理体制に入り協力して行うこと。
- (14) 共用設備の保守点検等を行う場合は、店舗設備等に影響が出る場合があります。
- (15) 以下のいずれかに該当するときは、契約を解除することがあります。
 - ① 出店者が契約条項に違反したとき。
 - ② 出店者が引渡後6か月以内に店舗の営業を開始しないとき。

- ③ 契約場所が神戸市交通局において公用、公共の用又は交通局事業の用に供するため必要となるなど、正当な事由がある場合、1年間の期間を置いて文書で予告することにより、本契約の解約を申し入れる場合があります。

(16) 損害賠償

- ① 出店者は、使用にあたり第三者等に損害をあたえたときは、その損害を自己の責任で賠償しなければなりません。
- ② 駅構内で行う維持管理等に関する工事等で出店者に損害が生じた場合、当社は一切の補償はいたしません。
- ③ 各種の許認可関係及び交通局の事情により、営業が不可能になった場合であっても、当社は一切の補償をしないものとします。

8 その他の留意事項

(1) 関係法規等の遵守

出店者及びその従業員、並びに取引先納入業者には、関係法規及び当社の指導を遵守していただきます。

(2) 消費税

消費税の課税対象となるものについては、税額分を加算のうえ負担していただきます。

(3) 退店時の原状回復

契約期間満了時、または中途解約時による退店の際には、出店者の負担で区画内の原状回復を行っていただきます。

敷金は、賃料及び諸経費等の未払い分があった場合、全て清算のうえ出店者の請求に基づき返還いたします。

(4) 賃料等の改定

契約期間中であっても、公租公課、一般の地代家賃、諸物価の変動等を勘案し、賃料等を改定させていただく場合があります。

9 募集要項の配布

(1) 配布期間

令和6年2月9日(金)まで

(2) 配布時間

土・日・祝を除く 午前9時から12時・午後1時から5時

(3) 配布場所

株式会社こうべ未来都市機構 リーシング統括本部 誘致推進部 ビル誘致課

〒653-0841

神戸市長田区松野通1丁目2番1号(新長田地下鉄ビル5階)

TEL: 078-647-8059 FAX: 078-647-3308

※ 当社ホームページ <http://www.kfcc.co.jp> からダウンロードできます。

10 内覧

令和6年1月26日(金) 午後1時から午後4時 現地集合

ご希望の方は1月24日(水)までに必ずE-mailにて、下記事項を明記のうえ申し込んでください。

E-mail : office@kfcc.co.jp

- ・ 件名を「神戸市営地下鉄 西神中央駅ビル募集区画内覧会」としてください。
 - ・ ①法人名(個人名) ②担当者名 ③内覧希望時間 ④当日ご参加者の会社名・氏名・連絡先・人数
- * 内覧時間の指定又は変更をお願いする事があります。

11 質問及び回答

本募集内容に関する質問及び回答については、次のとおりといたします。

(1) 受付期間

令和6年1月30日(火)まで

(2) 質問方法

「質問票」(様式5)に必要事項を記載のうえ、E-mailにて提出してください。

件名は「西神中央駅ビルテナント募集」としてください。質問方法は、E-mailのみとし、電話・郵送等他の方法による質問は、一切受け付けません。

E-mail : office@kfcc.co.jp

(3) 回答方法

回答は、令和6年2月6日(火)頃、全質問者に対してE-mailにて送付します。質問内容や回答内容は他の質問者にも公表されるため留意してください。

なお、質問に対する回答をもって、本募集要項の補完、追加、修正といたします。

12 応募

(1) 受付期間

令和6年2月9日(金) 午後5時まで(必着)

(2) 受付場所

〒653-0841

神戸市長田区松野通1丁目2番1号(新長田地下鉄ビル5階)

株式会社こうべ未来都市機構 リーシング統括本部 誘致推進部 ビル誘致課

「応募書類在中」と朱書きし、受付期間内に郵送(簡易書留・レターパックプラス)または持参にて提出してください。

(3) 提出書類

次に挙げる書類を提出してください。

① 申込書(様式1)

必要事項を記入し、実印を押印してください。

② 宣誓書及び同意書(様式2)

必要事項を記入し、実印を押印してください。

③ 入札書(様式3)

ア 必要事項を記入し、実印を押印してください。

イ 入札額欄には、最低月額（税別）以上で希望する月額賃料（税別）を記入してください。また、「〒」マークを必ず記入してください。

ウ 金額はインクまたはボールペン等（インクの消せるものは不可）で記入してください。

エ 金額の記載を誤った場合は訂正せず、入札書をあらためて作成してください。

オ 入札書は封筒（任意）に封入・封緘し、実印で割印してください。

カ 封筒には申込者を記載してください。

④ 事業計画書（様式4）

計画する事業について記入してください。

記載された内容に基づき審査を行いますので、できるだけ詳しく記載してください。

なお、指定様式（様式4）によらなくても可とします。

⑤ 添付書類

【法人の場合】

ア 会社概要

イ 代表者経歴書

ウ 定款

エ 申込日より3か月以内発行の法人登記簿謄本

オ 申込日より3か月以内発行の印鑑登録証明書

カ 最近2か年の決算報告書（貸借対照表、損益計算書）

キ 最近2か年間の納税証明書（法人税、消費税、法人住民税（兵庫県・神戸市））

【個人事業主の場合】

ア 事業概要

イ 経歴書

ウ 申込日より3か月以内発行の住民票

エ 申込日より3か月以内発行の印鑑登録証明書

オ 最近2か年の確定申告書

カ 最近2か年間の納税証明書（所得税、消費税、住民税）

(4) その他留意事項

① 入札書は一事業者に対して一通とします。

② 提出後の記載事項の変更は一切認めません。

③ 提出書類は返却しません。

④ 応募に要する費用は、応募者の負担とします。

13 出店者の決定

(1) 応募資格の審査

提出書類により、応募者に対する応募資格の審査を行います。

以下に該当する場合、その他不正な行為があったと認められた場合は失格とします。

① 応募書類が所定の日時を過ぎて提出されたとき。

② 提出書類に明らかな虚偽記載があったとき。

③ 提出書類に不足があり、提出の求めに応じないとき。

④ 提出書類に必要な記名または実印の押印がないとき。

- ⑤ 2通以上の「入札書」を提出したとき。
- ⑥ 提出書類の主要な事項の記載が確認しがたいとき。
- ⑦ 入札書が鉛筆、シャープペンシル等の修正可能な筆記用具で記入されているとき。

必要に応じて、応募者に対して書類内容の確認や追加資料の提出を求めることがあります。理由なくこれらの確認や提出の指示に応じないときは失格とします。

(2) 事業内容等の審査

応募資格があると認めた応募者について、提出された応募書類により以下の項目について審査を行います。

項目	審査内容
事業主体	財務状況、事業実績 等
事業内容	西神中央駅周辺の活性化、地域住民の利便性向上、既存テナント及び近隣商業施設テナントとの差別化 等

(3) 出店候補者の決定

事業内容等の審査に合格した者について入札書を開封し、入札価格を確認します。

最高価格を提示した者を出店候補者とし、2番目に高い価格を提示した者を次点候補者と決定します。(次点候補者は、出店候補者が辞退または失格となった場合等に繰り上がります。)

(4) 決定結果の通知・公表

決定結果は、2月中旬頃に応募者全員に対してお知らせし、後日、当社ホームページ上で公表します。

審査結果に対する問い合わせ、異議等には一切応じません。

14 契約

- (1) 定期建物賃貸借契約の標準書式は、添付のとおりです。契約締結後は、これを遵守していただくこととなりますので事前に確認しておいてください。
- (2) 正当な理由なく、応募者が出店候補者決定通知から2週間以内に当社と定期建物賃貸借契約を締結しない場合は、辞退とみなします。

15 その他

- (1) 本要項に疑義が生じた場合は、全て当社の解釈によります。
- (2) 公平で厳正な選定を確保するため、審査内容等に関する問い合わせには一切応じることができません。
- (3) 紹介手数料等、当該募集に要する費用は、全て応募者の負担とします。
- (4) 提出された書類は、応募者に無断で当該審査の用途以外に使用しません。

【問い合わせ先】

〒653-0841

神戸市長田区松野通1丁目2番1号 新長田地下鉄ビル5階

株式会社こうべ未来都市機構 リーシング統括本部 誘致推進部 ビル誘致課

TEL : 078-647-8059 FAX : 078-647-3308

E-mail : office@kfcc.co.jp